



Saksfremlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

Detaljregulering for Jendemshagen II - til endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering for Jendemshagen II, planid 201302, datert 21.12.2023, sist endret 08.04.2024, med tilhørende bestemmelser datert 21.12.2023, sist endret 08.04.2024, vedtas etter plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag

Intensjonen med planforslaget for Jendemshagen II er å tilrettelegge for attraktive tomter til nyetablerere, familier og andre som vil etablere seg i et vekstområde som Jendem viser seg å være.

Planområdet ligger ved Jendembukta, nord for det etablerte boligfeltet Jendemshagen, og er ca. 86 daa. Opprinnelig var planområdet ca. 117 daa. Planområdet er endret underveis med bakgrunn i utarbeidet rapport fra biologisk kartlegging av bekkedalene. I tillegg er den kommunale vegen Jendembukta fra krysset ved Hoemsvegen ned til planområdet tatt med i foreliggende planforslag.

Det legges opp til utbygging av 20 eneboligtomter, 7 tomter for tomannsboliger og 3 konsentrertfelt. Totalt antas Jendemshagen II å kunne romme ca. 70 nye boenheter. Det legges opp til gode vilkår for myke trafikanter innenfor planområdet med gang- og sykkelvegforbindelse mellom Jendemshagen II og Jendemshagen, og videre sørover. I tillegg er det regulert offentlig veg ned mot sjøen som sikrer allmenhetens tilgang til strandsonen, samt offentlig parkeringsplass.

Prosessen har tatt lang tid, og det er blant annet meldt oppstart to ganger (2013 og 2019). Både Statsforvaltaren og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmet innsigelser til første gangs offentlig ettersyn (2020). Innsigelsene var knyttet særlig til erosjonsfare og ivaretagelse av naturverdier. Som følger av dette var det nødvendig med større endringer av planen, og planforslaget ble lagt ut til annen gangs offentlig ettersyn og høring (2024).

Etter andre høringsrunde ble de fleste innsigelsene trukket, foruten to punkter fremmet på nytt av Statsforvaltaren; knyttet til lekeplass for et av boligfeltene og en åpning for ny infrastruktur og skjøtsel i kantvegetasjon langs vassdrag. Planforslaget ble revidert for å imøtekomme punktene, hvorefter Statsforvaltaren formelt trakk innsigelsen 17.04.2024. Planforslaget er dermed klart til sluttbehandling.

Saksopplysninger

Det ble meldt oppstart på planarbeidet for første gang 16.01.2013. Opprinnelig tiltakshaver var Arne Jendem. Dale Malo Prosjekt AS overtok prosjektet og er i dag tiltakshaver for reguleringsplanforslaget.

På bakgrunn av at planprosessen trakk ut i tid, ble det nødvendig å melde oppstart på nytt 19.02.2019. Det opprinnelige planområdet fra 2013 ble da innskrenket med bakgrunn i rapporten om biologisk kartlegging av bekkedalene. Samtidig ble planområdet utvidet til også å gjelde den kommunale vegen Jendembukta fra Hoemsvegen ned til og med planområdet.

Detaljregulering for Jendemshagen II ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn av Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring (HTMN) 26.05.2020, med frist for merknader 31.07.2020. Det ble mottatt 7 merknader innen fristen, av disse er det to innsigelser, hhv. fra Statsforvaltaren i Møre og Romsdal og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

Planforslaget ble foreslått lagt ut til ny høring og offentlig ettersyn 08.02.2024 av HTMN, etter tilråding fra Statsforvaltaren og NVE. Frist for uttale til planen var 05.04.2024.

Det ble mottatt 6 merknader innen fristen; hvorav 1 innsigelse fra Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Plandokumentene er endret for imøtekomme innsigelsene og kommunen ba Statsforvaltaren trekke sine innsigelser 16.04.2024. Disse ble formelt trukket 17.04.2024. Merknadene fra annen gangs offentlig ettersyn er kommentert av kommunen og følger vedlagt.

Planforslaget legges nå frem for endelig vedtak.

Planområdet



Figur 1: Kartet viser plassering av planområdet på Jendem i Hustadvika kommune.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Jendemshagen II er utarbeidet av Angvik Prosjektering AS.

Planforslaget som nå foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 08.04.2024
- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 21.12.2023, sist endret 08.04.2024
- Planbeskrivelse, datert 21.12.2023, sist endret 19.04.2024

Hensikten med planforslaget

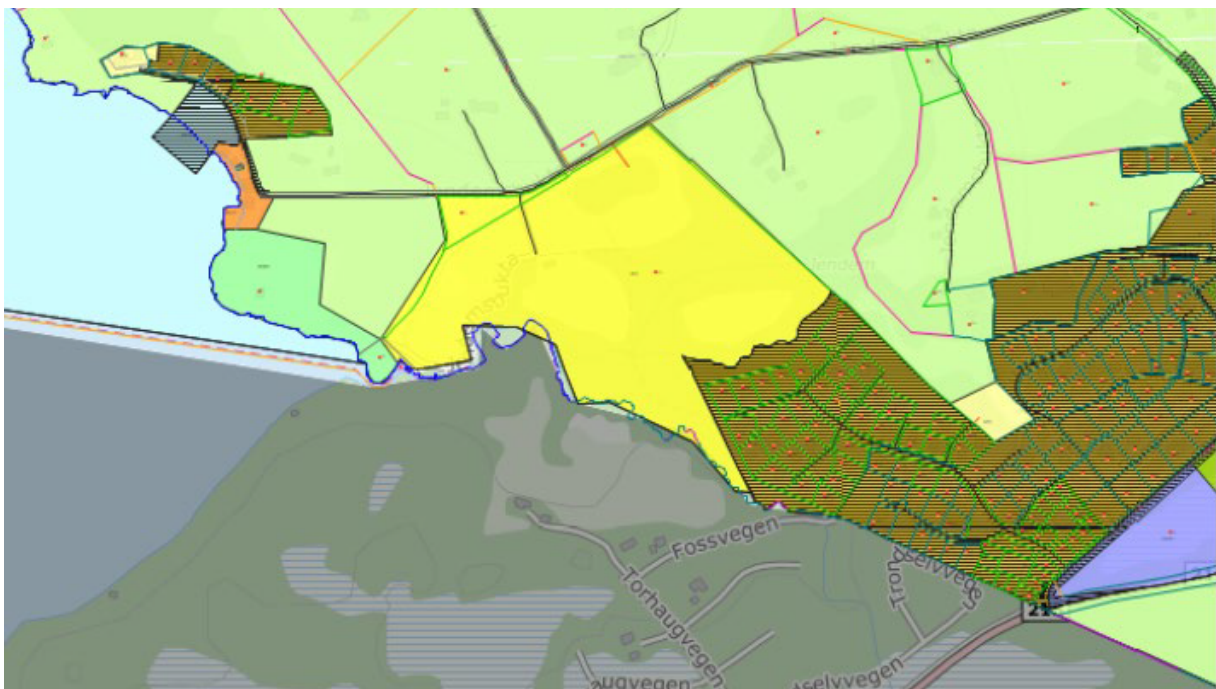
Hensikten med reguleringen er å legge til rette for flere tomter på Jendem. Etterspørselen etter nye tomter her er stor. Planområdet er ikke tidligere regulert, men grenser til reguleringsplan for Jendemshagen, som ble vedtatt i 2008. Tomtene i Jendemshagen er nå solgt. Planforslaget legger opp til å opprette flere tomter for eneboliger og tomannsboliger, samt tre områder for konsentrert boligbebyggelse for to- og firemannsbolig og rekkehus.

Eiendomsforhold

Sentrale hjemmelshavere i området er Dale Malo Prosjekt AS (deler av GID 34/28), og Hanne Lyngstad (deler av GID 34/4).

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel 2015-2027 for Fræna kommune, vedtatt 15.12.2014, sak 54/2014. Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, med benevnelsen B101. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel stiller krav om detaljregulering for områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, jf. § 1.



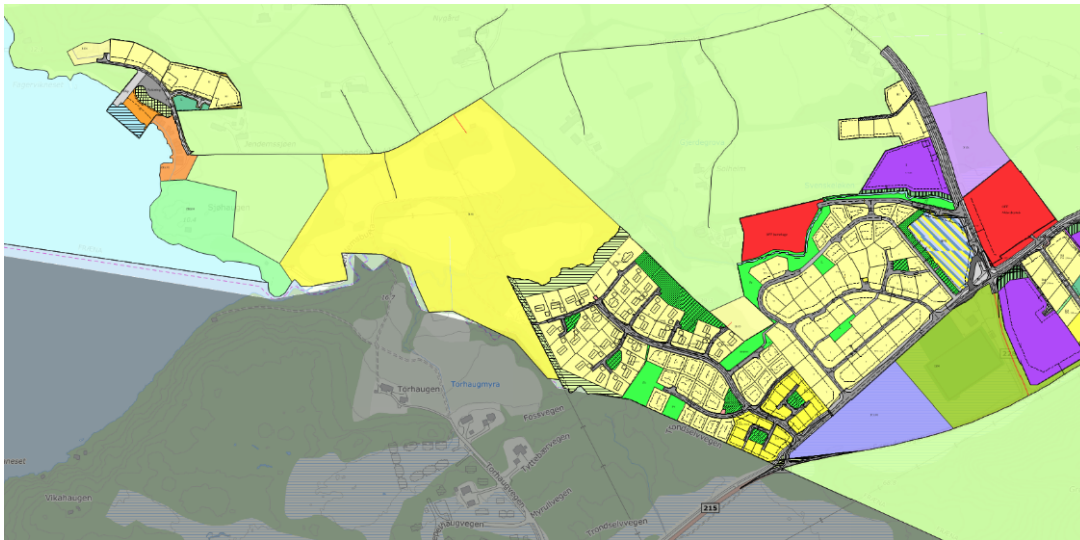
Figur 2: Kartutsnittet viser gjeldende kommuneplan. Jendemshagen II er regulert til fremtidig boligformål (gult område)

Gjeldende reguleringsplan

Området er ikke tidligere regulert.

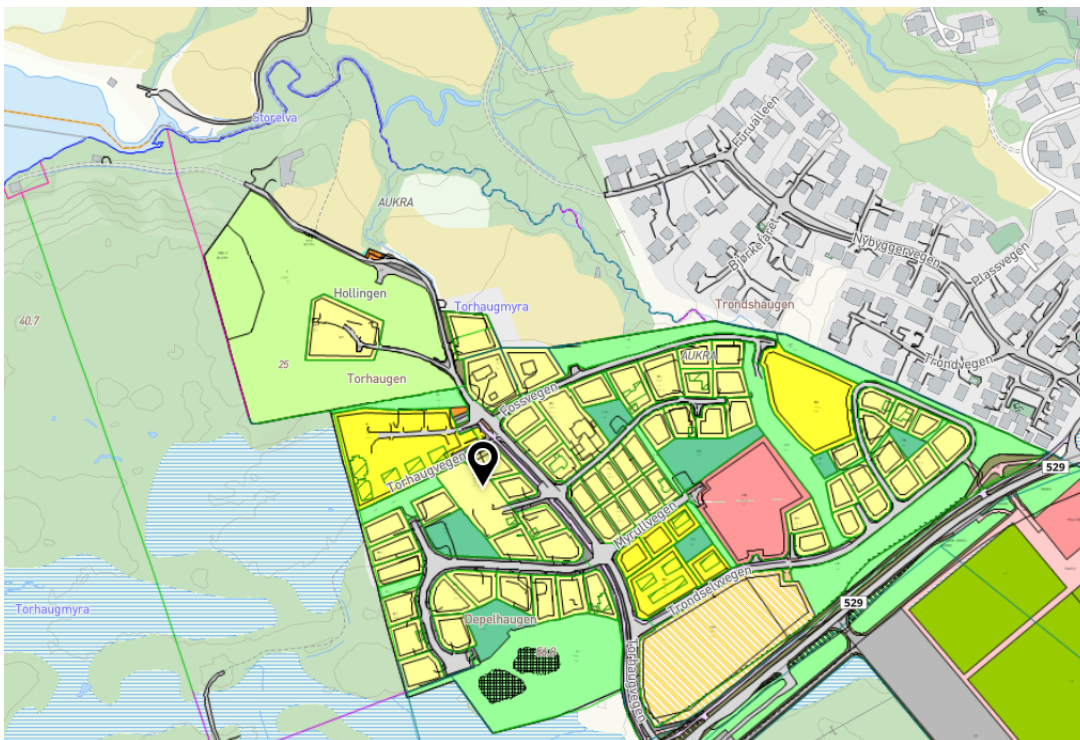
Tilgrensende reguleringsplaner

Planforslaget grenser til reguleringsplan for Jendemshagen, planid. 06038, ikrafttredelsesdato 16.06.2008, og er en forlengelse av dette boligfeltet. Mot nordvest er også Jendembukta II, planid. 10001, ikrafttredelsesdato 23.05.2011.



Figur 3: Kartutsnittet viser gjeldende kommuneplan. Jendemshagen II er markert med gult og vedtatte reguleringsplaner tilgrensende planområdet.

Rett over kommunegrensen mot Aukra kommune er det også flere regulerte boligfelt (Torhaugmyra og Torhaugmyra aust).



Figur 4: Kartutsnittet viser regulerte boligfelt i Aukra kommune rett over kommunegrensa.

Omdisponering av landbruksjord

Deler av planområdet er registrert som dyrket jord. Jorda er registrert som middels god dyrket jord ifølge NIBIO. En omdisponering slik planforslaget legger opp til vil medføre at ca. 40 daa dyrket jord går tapt til fordel for boligbygging.

Det skal foreligge en godkjent plan for etterbruk av matjord som fjernes innenfor planområdet før det gis byggetillatelse for tiltak på området jf. planbestemmelsene §9.1. Godkjent plan for etterbruk av matjord skal sikre god og helhetlig håndtering av jorda både i anleggsfasen, i forbindelse med mellomlagring, og for etterbruk av jorda.

Politisk behandling

Angvik Prosjektering AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev datert 11.01.2013 og kunngjorde det i Romsdals Budstikke 16.01.2013. Ettersom planprosessen tok så lang tid, ble det meldt ny oppstart med brev til berørte parter datert 19.02.2019.

Det kom inn til sammen 9 innspill i forbindelse med oppstartsmeldingene. Merknader til oppstart ble svart ut i forbindelse med første gangs offentlig ettersyn, og ble lagt frem og svart ut i saken til HTMN 26.05.2020, da hovedutvalget vedtok å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Høringsperioden var 03.06. – 31.07.2020.

Det kom inn 7 merknader til første gangs offentlig ettersyn og høring, 2 av disse er det knyttet innsigelse til; fra NVE og fra Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Det har vært en lang korrespondanse med NVE og Statsforvaltaren i forbindelse med innsigelsene. Korrespondansen, og merknader til første gangs offentlig ettersyn, ble lagt frem og svart ut i forbindelse med behandlingen i HTMN 08.02.2024. Detaljregulering for Jendemshagen II ble der vedtatt lagt ut til andre gangs høring og offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.02 – 05.04.2024. Det kom inn 6 merknader, hvorav 1 innsigelse fra Statsforvaltaren. Alle merknadene følger saken (vedlegg 19-24).

Planforslaget ble revidert for å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse, og innsigelsen ble deretter trukket 17.04.2024.

Sammendrag og kommunens vurdering av uttalelser til andre gangs offentlig ettersyn følger under:

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 27.02.2024

De hadde i sin fråsegn 08.07.2020 merknader knyttet til bestemmelsene, samferdsel og kvalitetskrav knyttet til nærlekeplassene. Disse er tatt hensyn til. De har ellers ut fra sine ansvarsområder ingen merknader.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til orientering.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, datert 21.03.2024

I nytt planframlegg er naturfaren avklart og det er tatt tilstrekkelig hensyn til flom- og erosjonsfaren, det er regulert inn areal til lekeplass for BK3, BK2 og BF4, og åpnet for etablering av stier i naturtypen gammel løvblandingsskog er tatt ut av planbestemmelsene. De trekker disse innsigelsespunktene.

Det er fortsatt ikke regulert inn lekeplass for boligene innenfor BF5, og planen åpner for inngrep i og hogst/skjøtsel av kantvegetasjonen langs vassdraget. Inntil det er regulert inn lekeplass innenfor boligfeltet BF5 og åpning for ny teknisk infrastruktur og skjøtsel av vegetasjon er tatt ut, opprettholder de innsigelse til planen, jmfør plan- og bygningslova § 5-4.

Kommunedirektørens vurdering:

Lekeplass f_Lek5 er lagt inn innenfor BF5 med tilhørende planbestemmelser.

Planbestemmelse 6.2.2 er endret:

«Naturlig vegetasjon skal ivaretas og skjøttes innenfor f_FL1, f_FL4 og f_FL6. Innenfor f_FL2 og f_FL3 og f_FL5 er det krav om å opprettholde den naturlige kantvegetasjonen».

Planbestemmelse 6.2.3 er endret:

«Eksisterende VA-ledninger, overvannsledninger- og andre tekniske kabler tillates. Ved utskifting og legging av nye VA- ledninger og andre tekniske kabler, må disse legges om og i regulert veg i henhold til VA- skisse i figur 26 i planbeskrivelsen. Tiltak som hindrer fri ferdsel er ikke tillatt.»

Merknaden tas til følge.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 17.04.2024

Vi viser til e-post frå Hustadvika kommune datert 16. april 2024, der de ber Statsforvaltaren om å trekkje motsegnene til detaljregulering for Jendemshagen II.

Plankart og føresegner er no oppdatert med omsyn til leikeplassdekning og varetaking av naturleg kantvegetasjon langs vassdrag. Vi kan med desse endringane trekkje motsegnene til planen.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til orientering.

Statens vegvesen, datert 26.02.2024

De ser positivt på den dialogen som er opprettet ut fra deres uttale til 1. gangs offentlig ettersyn og at man har intensjoner om å vurdere vegsystemet helhetlig gjennom fremtidig rullering av kommuneplanene til de respektive kommunene. De har ingen ytterligere kommentarer til dette nå. Ellers synes det å være sikret gode forbindelser til skole, barnehage og omkringliggende bebyggelse i området. De har ingen merknader til planforslaget som nå er lagt frem.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til orientering.

Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 02.04.2024

NVE trekker innsigelse til detaljregulering for Jendemshagen II knyttet til manglende avklaring av fare for flom og erosjon.

NVE trekker innsigelse til detaljregulering for Jendemshagen II knyttet til manglende avklaring av fare for områdeskred av kvikkleire.

NVE trekker innsigelse til detaljregulering for Jendemshagen II knyttet til manglende hensyn til vassdragsmiljøet, med forutsetning om at regulert veg o_V5 ikke fører til inngrep i skråning mot bekkedalen og bestemmelser for kantvegetasjon blir endret.

Kommunedirektørens vurdering:

Vilkår knyttet til den siste innsigelsen tas til følge. O_V5 fører ikke til inngrep i skråning.

Se kommentar til Statsforvalteren sin merknad over. Planbestemmelse 6.2.2 og 6.2.3 er endret.

Merknaden tas til følge.

Merknad fra Mads Gjendem, datert 19.03.2024

Eiendommen gbnr. 34/11 (Mads Gjendem) omringes med denne planen av boligfeltet, noe som vil forringe verdien av gården og vanskeliggjøre drift. Arealet som blir Jendemshagen II er godt egnet til landbruksformål.

Viser til tidligere skriv vedrørende buffersom på 20 meter mellom landbruk og boligområde, samt kommunens eget krav om beplantning, kvalitet og skjøtsel.

Vedrørende den kommunale vegen til Jendembukta; en eventuell utviding av denne veien tolkes til at kanalen langs vegen må legges i rør? Dreneringsgrøfter munner også ut i denne kanalen. Disse må hensyntas. Videre viser merknadsgiver til at hver tilgrensende grunneier må ta sin del av utbedringen av den kommunale vegen.

Kommunedirektørens vurdering:

I planforslaget er det lagt inn økt buffersone ved f_FL4 til 10 meter og byggegrense til 14 meter. I tillegg er det lagt inn et friluftsområde mot sør, langs bekken. Dette kan bidra til å danne en buffer og skjerming mot landbruksarealene. Planbestemmelse §6.2.2: «Området skal benyttes som tur- og rekreasjonsområde, være leveområde for dyr og planter, samt fungere som buffersone mellom landbruksareal og boligområde.»

Det forutsettes at det tas hensyn til dreneringsgrøfter ved opparbeiding av veianlegg til Jendembukta. I planbestemmelse §9.6 er følgende lagt til: «Eksisterende dreneringsgrøfter langs Jendembukta må hensyntas i samråd med grunneiere ved utvidelse av vegen».

Utbygger sin vurdering:

Se kommentar til Statsforvalteren sin merknad over. Planbestemmelse 6.2.2 og 6.2.3 er endret.

Innspillet om å bruke 20 meter buffersone mot nabo kom også i forrige høringsrunde. Da ble sona økt fra 5 meter til 10 meter. Byggegrensa er 14 meter fra eiendomsgrensa. I tillegg er det avsatt grøntareal i henhold til det kartlagte naturområdet og i områdene langs bekken. Utbygger er av den oppfatning at dette er tilstrekkelig. Det er ikke et ønske å ta mer av utbyggingsarealet å bruke dette som buffersone/grøntsone mot nabo.

Merknaden tas delvis til følge.

Merknad fra Tore S. Kristiansen på vegne av Miljøpartiet De Grønne (MDG), datert 04.04.2024

Merknad vedrørende bygging på dyrket og dyrkbar jord. Viser til Jordlova, fylkesstrategi for landbruket i Møre og Romsdal og Temaplan for klima, miljø og energi. Videre har de merknad vedrørende å ha stor nok buffersone mellom bebyggelse og flora og fauna i elvedalen.

MDG oppfordrer til at utbygger og myndigheter i samarbeid med innbyggere lager en plan for Jendemshagen II som et naturpositivt område, hvor matjord benyttes til fellesareal som brukes til dyrking i parsellhager, andelsjordbruk, markedshager og områder med matskog med et rikt utvalg av frukt, bær, flerårige grønnsaker og urter.

Oppfordrer videre til mer kompakte boområder, energipositive hus, bruk av lokale byggematerialer, felles jordvarme, solceller og solvarme, samt bildelingsordninger for å minimere parkeringsbehov.

Kommunedirektørens vurdering:

Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027. Det er dette som danner grunnlaget for planlagt arealbruk og som legges til grunn for detaljreguleringen.

Det er lagt en buffersone mellom utbyggingsområdet og omkringliggende landbruksområde og sjøen med tilhørende planbestemmelser. Se planbestemmelsene §6.2.2. Kartlagte naturverdier er hensyntatt i planforslaget ved å trekke planlagte tiltak lenger vekk fra bekkedalene.

Det er laget planbestemmelser for etterbruk av matjord, se planbestemmelsene §3.11 og §9.1.

Utbygger sin vurdering:

Området innenfor reguleringsplanen følger Kommuneplanen, hvor arealet er avsatt til boligbygging.

Det er satt krav til plan for etterbruk av matjord i reguleringsbestemmelsene.

Øvrige kommentarer er ikke forenlig med privat utbygging i distriktene, og er til dels ikke forhold som reguleres i en reguleringsplan.

Merknaden er tas delvis til følge.

Vurdering:

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Naturmangfoldloven

Ved vurdering av om et tiltak skal tillates eller ikke, skal prinsippene i naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved skjønnsutøvelsen, jf. nml § 7. Det skal gjøres en vurdering av den samlede belastningen som naturmangfoldet blir utsatt for (§ 10). Kostnadene ved miljøforringelse som vedtaket innebærer, skal bæres av tiltakshaver (§ 11), og de skal legges vekt på miljøforsvarlige driftsmetoder, teknikker og lokalisering. Vet man lite om virkningene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i saken (§ 9).

Angvik Prosjektering AS har foretatt en vurdering av naturmangfoldloven (nml) §§8-12.

Hustadvika kommune har videre gjennomgått Angvik prosjektering sine vurderinger.

Vurdering opp mot nml §8, kunnskapsgrunnlaget

§8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget og pålegger myndighetene å bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Det er foretatt søk i www.gislink.no, www.artsdatabanken.no og www.kilden.skogoglandskap.no.

Det ble funnet Kvitkurle, en karplante som ifølge artsdatabanken under tvil er blitt registrert som nær truet og ikke som sårbar. Arten fins over store deler av Norge og har gode populasjoner i flere fylker. Planforslaget er vurdert til ikke å komme i konflikt med registreringen av Kvitkurle da det anses at planen og aktiviteten den vil generere vil ha ingen eller begrenset påvirkning på dette. Det vises i denne sammenheng til rapport fra Norconsult, datert 26.08.2016, der denne arten ikke er nevnt spesifikk. Registreringen av arten er vest for planområdet og den finnes dessuten over store deler av Norge og har gode populasjoner i flere fylker.

Planområdet er redusert til ikke å omfatte områder med viktige naturtypelokaliteter (jf. rapport «Biologisk mangfold Jendemshagen» utarbeidet av Norconsult 26.08.2016, vedlegg 9), og det er ikke gjort andre registreringer av verdifull natur ellers i området.

Hustadvika kommune vurderer at kunnskapsgrunnlaget for området er godt.

Vurdering opp mot nml § 9, føre-var prinsippet:

§9 i Naturmangfoldloven inneholder føre-var-prinsippet, som er en retningslinje for hvordan myndighetene skal håndtere tilfellene hvor det er tvil om konsekvensene for miljøet. Føre-var-prinsippet vil dermed komme til anvendelse i situasjoner hvor man ikke har slik tilstrekkelig kunnskap.

Ved potensiale for stor skade, bør føre-var-prinsippet tillegges stor vekt. Området fremstår som godt kartlagt. I tillegg er området klarert som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes skadevirkningene på arter og naturtyper til å være begrenset gjennom at det er tatt hensyn til bekkedaler, randsoner og det sjønære området. Føre-var-prinsippet blir derfor tillagt mindre vekt.

Hustadvika kommunes vurdering er at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse.

Vurdering opp mot nml §10, samlet belastning:

Når det gjelder naturmangfoldloven § 10 om samlet belastning så vises det til at det er foretatt tilpasninger for å hensynte bekkedaler, randsoner mot landbruksareal og området nærmest sjøen.

Det er lagt inn en buffer mellom utbyggingsområde og eksisterende landbruksområder i øst og vest. Her legges det opp til at kantvegetasjon bevares for å danne en skjerm mellom utbyggingsområdet og landbruksarealene.

Ned mot sjøen er det avsatt område for offentlig parkeringsplass og offentlig adkomstveg samt et friluftsområde på ca. 60 meters bredde.

Reguleringsplanen har gjort tilpassinger til stedets naturmangfold og den samlede belastningen på naturmangfoldet ansees ikke som særlig stor, og tillegges derfor liten vekt.

Hustadvika kommune vurderer at tilpasninger i planforslaget ivaretar hensyntar den samlede belastningen av naturmangfoldet.

Vurdering opp mot nml § 11, kostnader og nml § 12, miljøriktig drift og metoder:

Med bakgrunn i de opplysninger som er kommet fram i planprosessen og som er tilgjengelig om naturforholdene i området, så vurderer plankonsulenten at en utbygging slik planforslaget legger opp til ikke å belaste økosystemet på en særlig negativ måte. Kommunen er enig i plankonsulentens vurdering.

Hustadvika kommune vurderer at kostnadene dekkes av utbygger.

Hustadvika kommunes vurdering er at planforslaget i tilfredsstillende grad hensyntar miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Kulturminner

Møre og Romsdal fylkeskommune gjennomførte arkeologiske undersøkelser i området i sommeren 2018. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Av nyere tids kulturminner ble det dokumentert tre byggverk fra nyere tid. Disse er allerede oppført i SEFRAK-registeret. SEFRAK- registrert betyr ikke at det er fredet, men det kan ha kulturminneverdier som bør tas vare på. Det må da søkes spesielt om riving, og da via kommunen. Dette vil bli gjort i en utbyggingsfase.

Risiko og sårbarhet

Det er utført ROS-analyse (se vedlegg 4). Analysen synliggjør hvordan de ulike temaene er vurdert i forhold til risiko og sårbarhet. Alle relevante fagrapporter er vedlagt saken.

Det er utarbeidet flere rapporter for flom- og erosjonsfare (Norconsult 2016, 2021, 2022 og 2023). Flomvurdering av 28.05.2021 fra Norconsult sier at oversvømmet område ikke berører det regulerte området. Om bebyggelse plasseres nær skrånningen mot elva kan man få stabilitetsproblematikk ved erosjon. Norconsult anbefaler at vegetasjonsbeltet langs elva har en bredde som minst tilsvarer det oversvømte området for Q200 og at den følger topografien i området. Følgende tas inn i planbestemmelsene §7.1.2 og §8.2: «*Eksisterende kantvegetasjon skal opprettholdes for å motvirke avrenning og erosjon, samt gi levested for planter og dyr*».

Norconsult har i notat datert 29.11.2022 vurdert erosjon opp mot planlagte tiltak og konkludert at på bakgrunn av de gjeldende forhold og kjente faktorer er det etter Norconsults vurdering ikke grunnlag for å si at den planlagte bebyggelsen er erosjonsutsatt i et 200-årsperspektiv. Videre har Norconsult i sitt notat av 05.10.2023 utarbeidet sikkerhetsone for erosjon jfr. TEK17 §7-2 fjerde ledd. Dette har medført at utbyggingsområdet er justert og utbyggingsområder er lagt lenger mot nord, vekk fra bekkedalen.

Planområdet ligger under den marine grense og grunnen består av marine strandavsetninger. Det er gjennomført en geoteknisk undersøkelse (Norconsult 05.05.2021) som konkluderer: «*Med bakgrunn i resultatene fra prøvegravningen er det ikke behov for videre utredning iht. prosedyren i NVE-veilederen. Det er ikke påvist kvikkleire eller sprøbruddmaterialer i de undersøkte posisjonene. Områdestabiliteten for boligfeltet Jendemshagen II anses derfor som tilfredsstillende.*»

ROS-analysen avdekker at det er knyttet risiko til to element i planforslaget; kraftforsyning og brann/ulykkesberedskap. Med bakgrunn i dette er det for det første lagt inn avbøtende tiltak for å redusere risiko rundt høyspentlinjen som krysser planområdet. Det er satt rekkefølgekrav for omlegging av høyspent, jf. forslag til reguleringsbestemmelser, bestemmelse 9.7. For det andre er det lagt inn rekkefølgekrav om en oppjustering av eksisterende vannledning til 160 mm for å få tilfredsstillende slukkevannforsyning (mengde og trykk), jf. forslag til reguleringsbestemmelser, bestemmelse 9.3.

Byggeplanene

Planen legger opp til utbygging av eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger og rekkehus innenfor planområdet. Det er 20 eneboligtomter, 7 tomter for tomannsboliger og 3 konsentrertfelt. 7 tomter for tomannsboliger gir 14 boenheter. De tre konsentrertfeltene antas å kunne romme 30-40 boenheter. Totalt antas Jendemshagen II å kunne romme ca. 70 nye boenheter.

Det legges opp til gode vilkår for myke trafikanter med områder avsatt til fortau og gang- og sykkelveg innenfor planområdet med gang- og sykkelvegforbindelse mellom Jendemshagen II og Jendemshagen og videre til Jendem sentrum. I tillegg er det regulert offentlig veg ned mot sjøen som sikrer allmenhetens

tilgang til strandsonen, samt offentlig parkeringsplass. I dag er denne vegen og parkeringsplassen privat og ikke regulert.

Lekeplasser

Alle innregulerte lekeplasser i planforslaget tilfredsstiller kommuneplanens arealdel for Fræna kommune sine bestemmelser om lekeareal, blant annet at det skal settes av minimum 25 m² til lekeplass per boenhet samt at areal brattere enn 1:3 og smalere enn 10 meter ikke skal være med i beregningen.

Det legges opp til etablering av flere lekeplasser innenfor planområdet. f_LEK2 er felles nærlekeplass for BF2. f_LEK3 og f_LEK4 er felles nærlekeplass for BK2, BK3 og BF4. f_LEK5 er felles nærlekeplass for BF5 og BF1.

f_LEK1 er avsatt til kvartalslekeplass og nærlekeplass. Her kan det etableres ballbinge og større anlegg for barn i alle aldre. I tillegg skal det på dette arealet etableres en felles nærlekeplass for alle eiendommene (matrikkelenhetene) innenfor BK1. Denne nærlekeplassen skal være minimum 200m². Det skal opprettes realsameie med like andeler til hver eiendom.

Planbestemmelse 4.6.2.1 sier at nærlekeplasser skal minimum være møblert med sandkasse, benk og noe fast dekke. Alternativt kan annet møblement som oppfordrer til aktiviteter som eksempelvis å balansere, hoppe og klatre etableres. Kvartalslekeplass f_LEK1 skal være tilrettelagt for variert aktivitet for større barn som eksempelvis aking, klatring, sykling, ball-lek eller andre lignende installasjoner. Lekeplasser skal ha universell utformet adkomst og skal opparbeides slik at alle funksjonskrav til brukergruppene blir ivaretatt.

Planbestemmelse 9.9 sier at felles nærlekeplass skal være ferdig opparbeidet med sandkasse, benk, et lekeapparat og noe fast dekke før det blir gitt brukstillatelse/ferdigattest for den enkelte tomt innenfor hvert enkelt delområde. Kvartalslekeplassen (f_LEK1) skal være ferdig planert og tilsådd senest når 50% av boligtomtene innenfor planområdet er gitt brukstillatelse/ferdigtillatelse.

Det skal etableres en gang- og sykkelveg mellom nytt (Jendemshagen II) og eksisterende (Jendemshagen) boligfelt.

Infrastruktur

o_V6 er avsatt til offentlig veg og opparbeides med gruset vegbredde 4 meter. V7 er avsatt til eksisterende privat veg med vegbredde 3 meter. Det legges opp til at resterende veger skal være 5 - 6 meter bredde inkl. vegskulder jfr. kommunal standard og krav.

Rekkefølgekrav 9.3 sier at opparbeidelse av veg, fortau og gang-/ sykkelveg skal være ferdig utbygd pr delområde før det blir gitt byggetillatelse for den enkelte tomt innenfor delområdet. Det er satt rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser 9.6 og 9.8 om opparbeidelse og erosjonssikring av veganlegg og gang- og sykkelveger.

Planforslaget har også forbeholdt at kommunens skal ta over driften på disse vegene. Det ble gjennomført møte med Hustadvika kommune om temaet 29.06.2023. Konklusjonen fra møtet var at utbygger må selv dekke kostnader

knyttet til bygging av veg og gangveier. Overtakelse av driftsansvar vil skje iht. beskrivelser i utbyggingsavtale.

I sørvestre del av planområdet er det regulert inn offentlig parkeringsplass nede ved sjøen for å sikre allmennhetens tilgang til sjøområdet. Arealet er stort nok til 20-25 biler. Her står det også et offentlig sanitærbygg med toalett for benyttelse i forbindelse med friluftsområde ved sjøen.

Eksisterende vannledning må oppdimensjoneres til 160 mm for å tilfredsstille krav til brannvann, jf. rekkefølgekrav bestemmelse 9.3 i forslag til reguleringsbestemmelser. VA-skisse med eksisterende og planlagte er lagt inn i planbeskrivelsen, kapittel 8.4.2.

Bestemmelse 6.2.3 sier at eksisterende VA-ledninger, overvannsledninger- og andre tekniske kabler tillates innenfor friluftsområdene f_FL1-f_FL6. Ved utskifting og legging av nye VA-ledninger og andre tekniske kabler, må disse legges om og i regulert veg i henhold til VA- skisse i figur 26 i planbeskrivelsen. Tiltak som hindrer fri ferdsel, er ikke tillatt.

Trafostasjon er plassert sentralt i planområdet, og må anlegges før det gis byggetillatelse for den enkelte tomt (rekkefølgekrav 9.7).

Grønnstruktur

Planforslaget har innarbeidet et større friluftsområde nede i Jendembukta ved den offentlig regulerte parkeringsplassen, og slik gjort strandsona allment tilgjengelig. Det er også lagt inn grønne korridorer som sikrer beboerne enkel tilgang til friluftsområdene og lekeplassene.

Areal i randsonene mot sør, øst og vest, samt området ned mot sjøen og Nedre Svenskeløken er avsatt til felles friluftsmål. Dette er med på å skape buffersoner mellom planlagt bebyggelse og eksisterende landbruksarealer. Samtidig gir dette rom for leveområder til dyr og planter.

Et areal langs Nedre Svenskeløken er avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner». Dette arealet skal sikre at vannstrengen med tilhørende sideareal mot avrenning og erosjon, samt sikre levested for planter og dyr.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget legger opp til en videre utvikling av boligfeltet Jendemshagen. Det er stilt rekkefølgekrav om utbedring av den kommunale vegen Jendembukta og en oppdimensjonering av vannledningen for å tilfredsstille brannslukkevannkravet.

Strømnettselskapets installasjoner må flyttes og legges om før det blir gitt byggetillatelse. Kostnadene ved utbedringer av disse tiltakene vil i utgangspunktet tilfalle utbygger dersom ikke noe annet avtales i utbyggingsavtalen med kommunen.

Klima og miljøkonsekvenser

Det er gjennomført utredning tilknyttet naturverdier i området. Planforslaget har tatt hensyn til konklusjonene fra den utredningen.

Hustadvika kommunestyre vedtok 22.06.2023 i sin Klima-, energi og miljøplan at kommunen skal føre en balansert forvaltning av landbruksjord (PS-55/2023). Kommunen har i handlingsdelen til klimaplanen vedtatt maks omdisponering av matjord med 25 daa per år. Detaljregulering for Jendemshagen II innebærer en omdisponering av 40 daa, og strider dermed imot kommunens egen klimaambisjon. Planbestemmelsene til detaljreguleringen sier at det skal foreligge en godkjent plan for etterbruk av matjord.

Samlet vurdering

Planforslaget som nå legges frem til endelig vedtak er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027. Hensikten med reguleringsplan for Jendemshagen II er å legge til rette for flere tomter på Jendem.

Området hadde ifølge kommunestatistikk en forsiktig befolkningsvekst i 2023. Etterspørselen etter nye tomter her er stor, og en gjennomgang av vedtatte reguleringsplaner i Hustadvika kommune viser at det per nå er 8 ledige regulerte boligtomter i kretsen Hoem/Valle/Helset/Sande. Disse ligger spredt omkring i ulike boligfelt.

Planforslaget legger vekt på å utnytte arealene som inngår i planområdet godt. Med bakgrunn i at en med denne planen regulerer store områder med landbruksjord til boligområder, er det gjort flere justeringer innad i plan for å gjøre best mulig nytte av arealene. Samtidig er det lagt inn buffersoner mot landbruksområdene rundt, og krav om etterbruk av matjord.

Mye grunnet innsigelsene fra Statsforvaltaren og NVE har planprosessen tatt lang tid. Det er jobbet frem løsninger som etter kommunens vurdering imøtekommer de kravene som er stilt, vedrørende mangelfulle utredninger og vurderinger av flom- og erosjonsfare. Dette er også bekreftet fra Statsforvaltaren og NVE etter andre gangs offentlig ettersyn og høring. Det foreligger nå ingen merknader eller innsigelser som gjelder flom- og erosjonsfare.

Innenfor friområdene langs elva er det krav om å opprettholde den naturlige kantvegetasjonen. Eksisterende VA-ledninger, overvannsledninger og andre tekniske kabler tillates her, men ved utskifting og legging av nye VA-ledninger og andre tekniske kabler, må disse legges om og i regulert veg. Det foreligger nå ingen merknader eller innsigelser som gjelder ivaretagelse av kantvegetasjon.

Det er sikret tilstrekkelig lekearealer knyttet til alle boenhetene, både nærlekeplasser og kvartalslekeplass. Planen har også bestemmelser som tydeliggjør når lekeplassene skal etableres, samt hva de skal inneholde av apparater og tilrettelegging for aktiviteter. Det foreligger nå ingen merknader eller innsigelser som gjelder tilstrekkelig tilgang til lekeplass.

Kommunedirektøren kjenner ellers ikke til andre forhold som må avklares før planen blir godkjent. På grunnlag av dette vil kommunedirektøren legge frem saken til sluttbehandling.

Vedlegg:

- 1 PlanID201302_Plankart_JendemshagenIIA0_1000_080424
- 2 PlanID201302_Reguleringsbestemmelser_080424
- 3 Planid201302_Planbeskrivelse_190424
- 4 PlanID201302_ROS-sjekkliste_211223
- 5 VAskisse_JendemshagenII_181223
- 6 Arkeologisk rapport Jendemshagen II 2018
- 7 Lavvannskart Gjerdegrova
- 8 Lavvannskart Svenskeløken
- 9 Rapport Biologisk mangfald Jendemshagen
- 10 Rapport Flom og erosjonsfare Jendemshagen
- 11 Rapport Jendemshagen II - sikkerhet mot kvikkleireskred
- 12 Rapport Jendemshagen II Flom og ras
- 13 Notat_Norconsult_Jendemshagen II_Sikkerhet mot erosjon_komplett
- 14 Rapport Jendemshagen II Vurdering av erosjonsfare med vedlegg
- 15 Melding om oppstart
- 16 1.gang off. ettersyn - samlet saksfremstilling Jendemshagen II
- 17 2. gangs offentlig ettersyn - Detaljregulering for Jendemshagen II
- 18 Saksprotokoll Detaljregulering for Jendemshagen II – til 2. gangs offentlig ettersyn
- 19 Hustadvika kommune - detaljregulering - reguleringsplan for Jendemshagen II - fråsegn.pdf
- 20 Uttale til 2. gangs offentlig ettersyn - detaljregulering - Jendemshagen II - Hustadvika kommune.PDF
- 21 Fråsegn til 2. gongs offentlege ettersyn - detaljregulering Jendemshagen II - Hustadvika kommune.pdf
- 22 4879905_1_1.PDF
- 23 Merknad
- 24 Nøringssvar - vedlegg1
- 25 Jendemshagen II - forespørsel om trekking av innsigelse
- 26 Trekkjer motsegner - detaljregulering Jendemshagen II - Hustadvika kommune.pdf